2008/8798 - TRANSFERT DE GARANTIE POUR QUATRE CONTRATS DE PRETS SOUSCRITS AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS PAR SAGECO RHONE-ALPES AU PROFIT DE LA SAHLM CITE NOUVELLE (DIRECTION DES FINANCES)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 28 janvier 2008 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

«La Société Sageco Rhône-Alpes a cédé l'intégralité de son patrimoine locatif en 2003 suite à une injonction de la MILOS, et ne conserve plus qu'une activité très réduite, dans l'attente de la cession des derniers actifs immobiliers Lyonnais en une opération d'acquisition, amélioration de 32 logements situés 7-11, montée Saint Barthélémy et 4-6, montée du Change à Lyon 5e.

Le 27 février 2004, Sageco Rhône-Alpes a signé avec la SA HLM Cité Nouvelle deux promesses de vente portant sur les dits immeubles. Ces promesses ont été prorogées à plusieurs reprises compte tenu des difficultés techniques rencontrées pour finaliser cette opération qui devait être cédée achevée.

Courant 2007, Sageco Rhône-Alpes et la SAHLM Cité Nouvelle ont engagé des pourparlers pour vendre en l'état les biens immobiliers objets des présentes. Les conseils d'administrations des deux sociétés ont donné leur accord sur cette vente et la signature de la promesse de vente est prévue pour le premier trimestre 2008.

Cette cession concerne quatre contrats d'emprunt actuellement garantis par le Grand Lyon à hauteur de 85 % et par la Ville de Lyon à hauteur de 15 %. Dans ce cadre, il convient de conserver le même montage de garantie que les prêts initiaux (garantie de 85 % du Grand Lyon et de 15 % pour la Ville de Lyon) et de répondre aux contraintes techniques liées aux familles de produits de la Caisse des Dépôts et Consignations.

L'opération concerne quatre emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (nos 0942618 – 0942621 – 1006118 - 1006119) :

- <u>Contrat n° 942618 :</u>

- Durée du préfinancement	18 mois ;
- Taux d'intérêt du préfinancement	4,20 % ;
- Durée d'amortissement du prêt	50 ans ;
- Taux d'intérêt actuariel annuel	4,20 % ;
- Taux annuel de progressivité	0,50 % ;
- Date de première mise en recouvrement	1er avril 2004 ;
- Date de la dernière annuité	1er avril 2053 ;

- Capital restant dû 222 899,60 € ;
- Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

• Contrat n° 0942621 :

- Durée du préfinancement 18 mois ;
- Taux d'intérêt du préfinancement 3,70 % ;
- Durée d'amortissement du prêt 50 ans ;
- Taux d'intérêt actuariel annuel 3,70 % ;
- Taux annuel de progressivité 0,50 % ;
- Date de première mise en recouvrement 1er avril 2004 ;
- Date de la dernière annuité 1er avril 2053 ;
- Capital restant dû 44 072,80 € ;
- Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

• Contrat n° 1006118 :

- Durée du préfinancement 18 mois ;
- Taux d'intérêt du préfinancement 3,45 % ;
- Durée d'amortissement du prêt 35 ans ;
- Taux d'intérêt actuariel annuel 4,20 % ;
- Taux annuel de progressivité 0,50 % ;
- Date de première mise en recouvrement 1er décembre 2004 ;
- Date de la dernière annuité 1er décembre 2038 ;
- Capital restant dû 411 206,72 € ;
- Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

• Contrat n° 1006119 :

- Durée du préfinancement 18 mois ;
- Taux d'intérêt du préfinancement 2,95 % ;
- Durée d'amortissement du prêt 35 ans ;
- Taux d'intérêt actuariel annuel 3,70 % ;
- Taux annuel de progressivité 0,50 % ;
- Date de première mise en recouvrement 1er décembre 2004 ;
- Date de la dernière annuité 1er décembre 2053 ;
- Capital restant dû 10 354,83 € ;
- Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base du taux du Livret A au 1er août 2007.

En contrepartie de la garantie d'emprunt, la SAHLM Cité Nouvelle s'engage à réserver à la Ville de Lyon, 3 % des surfaces habitables pendant

toute la durée de la garantie.

Pour avoir sûreté de sa créance, la Ville de Lyon se réserve le droit de prendre une hypothèque ou un nantissement sur les biens de la SAHLM Cité Nouvelle. Les frais entraînés par cette hypothèque ou ce nantissement seront à la charge exclusive de la SAHLM Cité Nouvelle.»

Vu les articles L 443-7 alinéa 3 et L 443-13 alinéa 3 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu la séance du 20 juin 2007 du Conseil d'Administration de la SAHLM Cité Nouvelle ;

Vu la séance du 4 septembre 2007 du Conseil d'Administration de Sageco Rhône-Alpes ;

Vu l'autorisation de transfert de patrimoine du 2 octobre 2007 par la préfecture du Rhône ;

Vu la décision du 4 février 2008 du bureau du Conseil communautaire ;

Ouï l'avis de sa Commission Finances ;

DELIBERE

Article 1er : La Ville de Lyon accorde sa garantie à hauteur de 15 % pour le remboursement de quatre emprunts d'un montant initial de 685 680,55 € contractés par Sageco Rhône-Alpes auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et transférés à la SAHLM Cité Nouvelle conformément aux dispositions susvisées du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 2 : Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Ville de Lyon s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple notification de la Caisse des Dépôts et Consignations adressée par lettre missive, sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3 : Le Conseil municipal s'engage pendant toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Article 4 : M. le Maire de Lyon ou M. l'Adjoint délégué chargé des Finances est autorisé à intervenir au nom de la Ville de Lyon, en qualité de garant, aux contrats de transfert de prêts passés entre la SAHLM Cité Nouvelle et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Il est également habilité à signer les conventions à intervenir avec cet organisme pour la garantie du paiement des intérêts et du capital des emprunts susvisés réglant les conditions de la présente garantie.

Article 5 : La SAHLM Cité Nouvelle s'engage à fournir à la Ville de Lyon une copie de ses comptes annuels pour permettre le contrôle financier.

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,

Y. DESCHAMPS